

Согласовано:

и.о. начальника инспекции

Д.Г. Жуков

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года

## **Руководство**

### **по соблюдению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, обязательных требований к форме, порядку, срокам предоставления отчета о выполнении договора управления**

## **Введение**

Настоящее руководство разработано в целях оказания управляющим организациям информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, выполнение которых оценивается в ходе проведения мероприятий по контролю в рамках лицензионного контроля.

### **1. Основные нормативные правовые акты жилищного законодательства, содержащие обязательные (лицензионные) требования**

Обеспечение участия собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления установлено следующими нормативными правовыми актами:

п. 4 ч. 3, ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

пп. «з» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416)

пп. «а», «б» п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

### **2. Обязательные (лицензионные) требования**

В соответствии с определением Конституционного Суда Российской Федерации от 30.09.2019 № 2433-О положения ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, регулирующие предоставление управляющей организацией отчета о выполнении договора управления за предыдущий год (далее – отчет), направлены на защиту прав собственников помещений в многоквартирном доме.

*А.*

По общему правилу, управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

Иные сроки предоставления отчета могут быть установлены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и отражены в договоре управления многоквартирным домом.

Кроме того условиями договора управления многоквартирным домом может быть установлен иной отчетный период (ежемесячно, ежеквартально, за полугодие, за весь период действия договора и т.п.).

Форма отчета не утверждена нормативными правовыми актами.

Форма отчета может быть утверждена на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в качестве приложения к договору управления многоквартирным домом.

В отчет может быть включена следующая информация:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о коммунальных ресурсах, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

е) о произведенных расчетах с ресурсоснабжающими организациями;

ж) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

з) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями

(бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

и) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

к) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

л) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

м) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

н) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

о) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны надзорных органов, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Порядок представления отчета (на утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, письменно каждому собственнику помещения, путем размещения в общедоступных местах и др.) не утвержден нормативными правовыми актами. Такой порядок может быть предусмотрен условиями договора управления многоквартирным домом.

Публичная достоверность отчетов о выполнении договора управления многоквартирным домом можно считать подтвержденной, пока не доказано обратное (определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.10.2018 № 307-ЭС18-16839).

В соответствии с ч. 12 ст. 162 ЖК РФ предоставление собственникам помещений отчета и его размещение в ГИС ЖКХ являются одним из обязательных условий получения управляющей организацией экономии (разница между расходами управляющей организации, запланированными при установлении размера платы за жилое помещение).

### **3. Ответственность за нарушение обязательных требований**

Управляющая организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии, обязана соблюдать лицензионные требования, установленные ч. 1 ст. 193 ЖК РФ и п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

К лицензионному требованию относится в том числе исполнение управляющей организацией обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ (порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления).

Нарушение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом в части порядка, срока и формы предоставления отчета влечет привлечение ее к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административном правонарушении.